

# LA DIRECCIÓN DE OBRA (DO) EN EDIFICACIÓN

## CONSULTAS FRECUENTES SOBRE EL EJERCICIO PROFESIONAL / COORDINACIÓN DE VISADO

Aprobado por Acuerdo de **Junta de Gobierno de 14/12/2023**.

Este documento es una ayuda que incluye simplificaciones e interpretaciones.

### LA DIRECCIÓN DE OBRA (DO) EN LA LOE

- El director de obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos **técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales**, de conformidad con el **proyecto** que la define, la **licencia** de edificación y **demás autorizaciones preceptivas** y las condiciones del **contrato**, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto (art. 12.1).
- Son obligaciones del DO (art. 12.3):
  - a) **Titulación** académica y profesional habilitante.
  - b) Verificación del **replanteo** y la adecuación de la **cimentación** y de la **estructura** proyectadas a las **características geotécnicas del terreno**.
  - c) Resolver **contingencias** de obra y consignar instrucciones sobre el proyecto en el **Libro de Órdenes y Asistencias**.
  - d) Elaborar eventuales **modificaciones del proyecto** a requerimiento del **promotor** o con su conformidad (Visado obligatorio)
  - e) Suscribir:
    - **Acta de replanteo** o de comienzo de obra.
    - **Certificado final de obra** (CFO) (Visado obligatorio)
  - Conformar:
    - **Certificaciones parciales** de las unidades de obra ejecutadas.
    - **Liquidación final** de las unidades de obra ejecutadas.
  - f) Elaborar y suscribir la **documentación de la obra ejecutada** para entregarla al promotor.

### OTRAS OBLIGACIONES DEL DIRECTOR DE OBRA

- Suscribir el **asume/hoja/oficio de dirección** dirigido al Ayuntamiento para que éste autorice el comienzo de las obras.
- Solicitar el **Libro de órdenes y asistencias** en el Colegio de Arquitectos (Orden 09/06/1971 artículo 2)
- Depositar la **documentación obligatoria del seguimiento de la obra** en el Colegio de Arquitectos (CTE Parte 1 Anejo II apartado II.1.4)
- En vivienda, emitir **certificación el arquitecto director de obra** en que **se acredite que ése es el Libro del edificio** y que le ha sido entregado al promotor (Ley 9/2010 del derecho a la vivienda de Castilla y León artículo 21.2)

### OTROS TRABAJOS O DOCUMENTOS QUE HACE HABITUALMENTE EL DIRECTOR DE OBRA

- Suscribir **certificaciones bancarias** con porcentaje sobre el total de las unidades de obra ejecutadas.
- Suscribir **certificado descriptivo** de obra nueva en construcción/terminada para el **notario** (RDL 7/2015 texto refundido Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana artículo 28)
- Es muy conveniente **conformar** junto con el director de la ejecución de la obra (DEO) el **acta de recepción de obra** (del constructor al promotor). En caso de que no se haga acta, **notificar por escrito al promotor la terminación de la obra**, acreditada en el CFO, para que se inicie el cómputo de plazos de responsabilidad y garantía de la LOE (artículo 6)

## TRABAJOS O DOCUMENTOS QUE PUEDE ELABORAR EL DIRECTOR DE OBRA U OTRO AGENTE O PROFESIONAL

- **Certificado de eficiencia energética** de edificio terminado e incorporado al Libro del edificio (RD 390/2021)
- Certificado con las **coordenadas georreferenciadas** (Ley hipotecaria artículo 199 / Coordinación Catastro-Registro)
- Recopilar toda la **documentación del Libro del edificio** y/o elaborar alguna de sus partes que puede hacer el DO u otro agente.

## TRABAJOS INCLUIDOS EN EL ENCARGO DE LA DO DENTRO DEL CONTRATO DE SERVICIOS PROFESIONALES

- Cuando en el **contrato de servicios profesionales** arquitecto-promotor se incluya la dirección de obra, se deben entender comprendidas todas las obligaciones propias de la figura del director de obra, tanto por LOE como otras normativas de obligado cumplimiento, pero es conveniente que figuren expresamente aquellos posibles trabajos no incluidos, así como una cuantificación económica para el caso de que fueran finalmente encargados por el promotor.

## INTERVENCIÓN EXCLUSIVA DEL ARQUITECTO EN LA DIRECCIÓN DE OBRA

- El arquitecto puede ser el **único interviniente en la dirección de obra** cuando sea una intervención **LOE del grupo c)** según los usos del artículo 2 en que asumirá la doble función de director de obra y director de la ejecución según sus competencias o en **obras fuera del ámbito de la LOE**. Necesitan un único director de obra los trabajos de **demolición o derribo**, así como las **obras de urbanización**.
- Cuando el COAL emita el Libro de órdenes y asistencias comprobará la existencia de aparejador o arquitecto técnico como director de la ejecución de la obra o la no obligación de su intervención.